

## **NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 27/12/2022/OČ**

uzavretá podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

**Prenajíateľ:** Mesto Veľké Kapušany  
Zastúpené PaedDr. Petrom Petrikánom, PhD. primátorom mesta  
IČO: 332 038  
Bankové spojenie: VÚB Veľké Kapušany  
č.ú.: SK47 0200 0010 3800 1972 0622  
079 01 Veľké Kapušany

**a**

**Nájomca:** Roman Balogh,  
trvale bytom:  
079 01 Veľké Kapušany

### **I.**

#### **Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ - prenecháva nájomcovi do užívania 2 – izbový byt č. 122 na 2. poschodí v obytnom dome na ulici Čičarovskej č. 1111/45, 079 01 Veľké Kapušany (ďalej len byt).
2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov sa zaraďuje do 3. kategórie.
3. Byt pozostáva z 2 izieb, kúpeľne a 1 vedľajšej miestnosti bytu /predsieň/.
4. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že bol v prítomnosti zástupcu prenájomcu oboznámený so stavom bytu a jeho príslušenstva.
6. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v stave spôsobilom na riadne užívanie.

### **II.**

#### **Doba nájmu**

1. Prenajíateľ prenájomcu byt nájomcovi na dobu určitú od 01.01.2023 do 30.06.2023.

### III.

#### Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájmovej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie bytu a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Mesačné nájomné sa určuje na základe opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov a preddavky na úhradu za služby spojené s užívaním bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov nasledovne:

nájomné vo výške:	22,19 €
zálohová platba za vodnostočné:	26,47 €
zálohová platba za prevedenú deratizáciu resp. dezinfekciu:	0,47 €

---

#### mesačný predpis celkom:

**49,13 €**

3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne do 25. dňa v mesiaci za predchádzajúci mesiac.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi počet príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa keď k zmene došlo.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu osôb bývajúcich v predmetnom byte, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny v rozsahu plnenia poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, keď došlo k skutočnosti rozhodujúcej pre vykonanie zmeny.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok .

Podľa výsledkov vyúčtovania:

***Preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.***

***Nedoplatok je nájomca povinný prenajímateľovi zaplatiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania.***

### IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvnou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
3. Zmeny na veci /byt/ je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu nákladov s tým spojených nájomca nebude požadovať od prenajímateľa ani po ukončení nájmu.
4. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje uhradiť náklady spojené so zmenou veci /bytu/, ktorú vykonal s jeho súhlasom nájomca.
5. Ak nájomca vykoná zmeny na veci /byte/ bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť veci na svoje náklady do pôvodného stavu.

6. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci prenajíateľovi značná škoda, je prenajíateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa podľa § 48 ods. 2 zrušuje od začiatku.
7. Nájomca nesmie dať prenajatý byt alebo jeho časť do podnájmu.

## **V. Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal alebo písomnou dohodou medzi prenajíateľom a nájomcom.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu.
3. Prenajíateľ môže vypovedať nájom bytu iba z dôvodov taxatívne uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v deň ktorý nasleduje po skončení nájmu odovzdá prenajíateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný znášať náklady na tie opravy, ktorými sa byt uvedie do stavu spôsobilého na obvyklé užívanie.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Ak došlo k poškodeniu, alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, za náhodu však nezodpovedá.

## **VI. Záverečné ustanovenie**

1. Zmluva je platná dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na verejnej stránke Mesta Veľké Kapušany.
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre obidve zmluvné strany.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva zodpovedá ich slobodnej vôli, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, čo po prečítaní tejto nájomnej zmluvy zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi.

**Vo Veľkých Kapušanoch, dňa 31.12.2022**

.....  
PaedDr. Peter Petrikán, PhD.  
primátor mesta

.....  
Roman Balogh  
nájomca